

LÂLDEĞERLEME



GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.
İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ İÇERENKÖY MAHALLESİ

1046 ADA 198 PARSEL

5. KAT 11 ve 12 NOLU MESKEN

2021 ÖZEL 061

10.03.2021

LÂLDEĞERLEME
Lâl Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km No:266
B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Tel: +90 312 236 26 10 Fax: +90 312 236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	2
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	2
3	KONU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER.....	3
3.1	Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	3
3.2	Taşınmazların Adresi ve Ulaşımı.....	3
3.3	Taşınmazların Yasal Durumu	4
3.4	Ana Gayrimenkulün Özellikleri.....	5
3.5	Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	5
4	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER	6
5	DEĞERLEME	7
6	SONUÇ.....	8
7	EKLER	9

1 RAPOR BİLGİLERİ

Talep Tarihi:	12.02.2021
Rapor Tarihi:	12.02.2021
Rapor Numarası:	2021 ÖZEL 008
Raporu Talep Eden	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.
Konu Gayrimenkulün Posta Adresi:	İÇERENKÖY MAHALLESİÇAYIR CADDESİ NO 5 BAY PLAZA NO 11 ve 12 ATAŞEHİR / İSTANBUL UAVT: 207323166 - 2075823217

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Değerleme Şirketi Unvanı ve Adresi	Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
	Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Keçiören/ANKARA
Müşteri Unvanı ve Adresi	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.
	-

3 KONU TAŞINMAZLAR HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	İSTANBUL	Pafta No	206	Arsa Payı	30/120
İlçesi	ATAŞEHİR	Ada No	1046	Blok No	
Bucağı	-	Parsel No	198	Kat No	5. KAT
Köyü	-	Niteliği	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	Bağ. Böl. No	11
Mahallesi	İÇERENKÖY	Parsel Alanı(m ²)	2101,00m ²	Niteliği	DAİRE
Sokağı	-			Eklentiler	-
Mevkii					
Malik – Hisse Oranı		METİN DEMİRTAŞ (1/1)			
Tapunun Türü	<input checked="" type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti		<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı		<input type="checkbox"/> Cins Tashihli
TAKYİDAT BİLGİSİ					
12.02.2021 tarih, 12:35saati itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü WEBTAPU Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeaşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır. Beyan: Y.PLANI: 20/10/998 İrtifak: FOLYESİNDE SARI İLE BOYALI 359 M2 LİK ALANDA D.S.İ GENEL MÜD LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (20.09.1996 -6517)					
TAKYİDAT BİLGİSİ					
Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	İSTANBUL	Pafta No	206	Arsa Payı	30/120
İlçesi	ATAŞEHİR	Ada No	1046	Blok No	
Bucağı	-	Parsel No	198	Kat No	5. KAT
Köyü	-	Niteliği	BAHÇELİ KAGIR APARTMAN	Bağ. Böl. No	12
Mahallesi	İÇERENKÖY	Parsel Alanı(m ²)	2101,00m ²	Niteliği	DAİRE
Sokağı	-			Eklentiler	-
Mevkii					
Malik – Hisse Oranı		METİN DEMİRTAŞ (1/1)			
Tapunun Türü	<input checked="" type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti		<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı		<input type="checkbox"/> Cins Tashihli
TAKYİDAT BİLGİSİ					
12.02.2021 tarih, 12:35 saati itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü WEBTAPU Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeaşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır. Beyan: Y.PLANI: 20/10/998 İrtifak: FOLYESİNDE SARI İLE BOYALI 359 M2 LİK ALANDA D.S.İ GENEL MÜD LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (20.09.1996 -6517)					

3.2 Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz İçerenköy Mahallesi Çayır Caddesi No:5 Bay Plaza 5.kat No: 11-12ATAŞEHİR / İSTANBULposta adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmaza ulaşım için; Bostancı Göztepe arası E-5 (D 100) yolundan giderken sağa yan yola girilir, İçerenköy de sapağına kadar gelir ve sağa Üsküdar-İçerenköy caddesine sapılır, 70 m düz devam edilip karşıya Çayır caddesine geçilir. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde 250 m sonra sağdaki parselde yer alır.

Taşınmaz E -5 Karayoluna Kozyatağı Metro durağına yürüme mesafesindedir. Bölgeye toplu ulaşım aracı ve hususi araçlarla veya yaya olarak ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu bölgede çok ayda nitelikli, plaza, iş yeri, konut, ve hemen arkasında bölgenin önemli noktası olan Carrefour vardır..

Ataşehir İlçesi; Şehrin sosyo-ekonomik olarak orta ve üst gruba hitap eden yerleşim bölgelerinden biridir. Bölgede yer alan yapılar genel olarak ayırık nizam yapı stilinde yüksek katlı olarak inşa edilmiş olup ticari ve konut amaçlı kullanılmaktadır. Alt yapı tamamlanmış, kamu ulaşımı mevcuttur.



3.3 Taşınmazın Yasal Durumu

İmar Durumu

Konu taşınmaz için 12.02.2021 tarihinde Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; Konu taşınmazın bulunduğu 1046 ada 198 parsel 25.02.1992 tarihli 26.05.2007 tadillil/1000 ölçekli Harem-Kartal Kavşağı arası D-100 Kuzey-Güney yanyolları ve çevresinde yol kavşak uygulama İmar planı içerisinde kalmakta olup, taşınmaz "Ayrık Nizam, Task:0,25, Kaks:2,07 Ön bahçe 5 m yan ve arka bahçe 4 m çekme mesafeli "Konut Alanında" kalmaktadır. (252.7 m² terki mevcuttur.)

Ruhsat ve İskân Bilgileri

Konu taşınmaz için 13.02.2021 tarihinde Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Arşivinde yapılan incelemelere göre, taşınmazın dosyasında; 03.06.1998 tarih ve 998-5-27 sayfa numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, 23.02.2001 tarih ve 2001-01-43 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı ve 02.04.2003 tarih ve 2003/307308 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Değerlenen gayrimenkulün / bağımsız bölümün / bölümlerin mimari / kat irtifakına esas mimari projesi ile konum ve alan olarak uyumluluğu/uyumsuzluğu:

13.02.2021 tarihinde Üsküdar Tapu WEBTAPU sisteminde incelemede projesine uygun inşa edildiği ve ada / parsel bazında imar paftasına göre yapılan incelemede doğru yerde konumlandığı tespit edilmiştir.

3.4 Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Ekspertize konu gayrimenkulün içinde bulunduğu ana taşınmaz, 1046 ada 198 parsel, üzerinde; 2.101,00 m² imar parseli üzerine, ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 4-B) inşa edilmiş bir yapıda yer almaktadır.

Plazanın açık ve kapalı otoparkı ve güvenliği mevcuttur. Konu taşınmazın bulunduğu binanın dış cephesi cam ve kompozit giydirmedir. Bina girişi zemin kattandır. Ana giriş kapısı cam-alüminyum doğramadır. Ortak mekanların zemin döşemesi mermer kaplama duvarlar boyalıdır. Apartmanın ısıtma sistemi merkezi ısıtma sistemidir. Taşınmazın bulunduğu binada 2 adet asansör bulunmaktadır. Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; binanın 2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal kat 30 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre mahaller ise; 2. bodrum katta apartmana ait kapalı otopark, sığınak ve tesisat odaları, 1. bodrum katta; kapalı otopark, bina ait depo, Zemin katta 1-2 nolu Dükkanlar ve Plaza girişi; 1-14 nolu katlarda 2 şer adet mesken toplamda 2 dükkan 28 adet mesken 30 adet bağımsız bölüm şeklinde projelendirilmiştir, ancak yerinde yapılan incelemede 1-14. (bütün) katlar arası olan 2 şer adet mesken, birleştirilerek tek bir plaza katı tek bir iş yeri olarak dizayn edilmiştir.

3.5 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Ekspertize konu 11 nolu bağımsız bölüm gayrimenkul mimari projesine göre; Taşınmaz 120 m² brüt kullanım alanına sahip olup 1 oda-salon-antre-mutfak-banyo şeklinde projelendirilmiştir. Bina girişine göre arka cephede kalmaktadır.

Ekspertize konu 12 nolu bağımsız bölüm gayrimenkul mimari projesine göre; Taşınmaz 135 m² brüt kullanım alanına sahip olup 1 oda-salon-antre-mutfak-banyo şeklinde projelendirilmiştir. Bina girişine göre ön cephede kalmaktadır.

Ancak yerinde yapılan incelemede 2 adet meskenin arasında yer alan bölme duvarın kaladırılarak tek bir iş yeri olarak brüt 255 m² olarak , 8 adet oda, 1 adet toplantı odası, 2 adet wc (bay-bayan) 1 adet mutfak şeklinde inşa edilmiştir.

Konu taşınmazın iç özellikleri ise; Odalarda zeminler laminat parke ve duvarların bir kısmı boyalıdır. giriş cam-alüminyum doğrama otomatik kapıdır. İç kapılar ahşap pencereler pvc dir. Mutfak mahallinde dolaplar ve tezgâh ahşap. Islak hacimler duvar ve zeminleri seramik kaplıdır. Wc lerde klozet ve ayaklı lavabo bulunmaktadır.

4 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER



Emsal-1 Satılık Ofis	Değerleme konusu taşınmazın 2 bina yanında, 3 yıllık plazanın 6. katında 3+1 brüt 100m ² iş yerinin emlakçı tarafından pazarlıklı olarak 1.250.000 TL'den satılıktır. Remax Gayrimenkul Tel: 0 (537) 988 99 21 (12.500 TL/ m²)
Emsal-2 Satılık Ofis	Değerleme konusu taşınmazın 2 bina yanında, 3 yıllık plazanın 7. katında 3+1 brüt 125 m ² beyan edilen 100m ² olduğu düşünülen iş yerinin emlakçı tarafından pazarlıklı olarak 1.220.000 TL'den satılıktır. Expat Gayrimenkul Tel: 0 (544) 434 84 34 (12.200 TL/ m²)
Emsal-3 Satılık Ofis	Değerleme konusu taşınmaza yakın 1 yıllık plazanın en üst katında. katında 5+1 brüt 180 m ² beyan edilen 150 m ² olduğu düşünülen iş yerinin sahibinden tarafından pazarlıklı olarak 1.550.000 TL'den satılıktır. Sahibinden Tel: 0 (532) 647 73 95 (10.333 TL/ m²)
Emsal-4 Satılık Ofis	Değerleme konusu taşınmaza yakın 1 yıllık binada brüt 125 m ² beyan edilen 100 m ² olduğu düşünülen 3+1 emlakçı tarafından pazarlıklı olarak 1.190.000 TL'den satılıktır. Yaşam Gayrimenkul Tel: 0 (533) 264 39 50 (11.900 TL/ m²)
Emsal-5 Satılık Ofis	Değerleme konusu taşınmaza yakın E-5 ikinci binada 20 yıllık binanın 2. katında brüt 95 m ² beyan edilen 70 m ² olduğu düşünülen 2+1 emlakçı tarafından pazarlıklı olarak 875.000 TL'den satılıktır. Remax Gayrimenkul Tel: 0 (541) 363 37 88 (12.500 TL/ m²)
Emsal-5 Kiralık Ofis	Değerleme konusu taşınmazın 11. Katındaki aynı m ² ye sahip ofisin 13.500 TL bedelle ile kiralıktır. Coldwell Banker Gayrimenkul Tel: 0 (532) 151 72 19 (52.84 TL/ m²)
Emsal-6 Kiralık Ofis	Değerleme konusu taşınmaza yakın brüt 185 m ² beyan edilen ofisin 11.000 TL bedelle ile kiralıktır. Expat Gayrimenkul Tel: 0 (544) 561 00 08 (59.45 TL/ m²)
Emsal-7 Kiralık Ofis	Değerleme konusu taşınmaza yakın brüt 483 m ² beyan edilen ofisin 25.000 TL bedelle ile kiralıktır. Golf Gayrimenkul Tel: 0 (532) 426 42 67 (53.99 TL/ m²)
Emsal-8 Kiralık Ofis	Değerleme konusu taşınmaza yakın brüt 150 m ² beyan edilen ofisin 10.000 TL bedelle ile kiralıktır. Noca Gayrimenkul Tel: 0 (530) 546 35 75 (66.666 TL/ m²)
Emsal-9 Satılık Plaza	Değerleme konusu taşınmaza yakın brüt 5.900 m ² beyan edilen 9 katlı plazanın pazarlıklı 55.000.000 TL bedelle ile satılıktır KW Gayrimenkul Tel: 0 (533) 601 19 31 (9.322 TL/ m²)

5 DEĞERLEME

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölgeden temin edilen satılık ve kiralık emsal verilerin karşılaştırılması ve bölge temsilcilerinden edinilen bilgilerden hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, kullanım kabiliyeti ve potansiyel özellikleri, emsal verilere göre durumu ve emsal verilere göre özellikleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için ekspertiz değeri belirlenmiştir.

Konu taşınmaz tapu kayıtlarında 2 adet mesken iken fiyatta komple plazanın iş yeri olarak kullanıldığı ve her katta 2 adet mesken birleştirilerek tek hacimli ofis olarak kullanıldığı görülmüştür.

Konu taşınmaz tarafımıza iletilen 2 adet tapuyu değerlemede müşterek olarak baz alınıp birlikte teminat alınması gerekmektedir.

Çevrede bir çok mesken statüsündeki yerlerin iş yeri olarak kullanıldığını görülmüştür.

Taşınmazın Ekspertiz Değeri

11 NBB Değeri: $120,00 \text{ m}^2 \times 12.000 \text{ TL/ m}^2 = 1.440.000.-\text{TL}$





12 NBB Değeri: $135,00 \text{ m}^2 \times 12.000 \text{ TL/ m}^2 = 1.620.000.-\text{TL}$

TOPLAM : 3.060.000 TL~3.100.000 TL. olarak belirlenmiştir.

6 SONUÇ

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Rapor konusu; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi, 1046 Ada 198 Parselde yer alan 5. Kat 11 ve 12 numaralı “MESKEN” vasfıyla kayıtlı taşınmazın günümüz piyasa şartlarında; aşağıda tabloda belirtilen değerler ekspertiz analizi yaklaşımı kullanılarak tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Ekspertiz Değeri	3.100.000,00.-TL	
	441.000 -USD (12.01.2021 Tarihli TCMB Döviz Kuru:1USD=7,028TL)	
Ekspert Görüş ve Notları	<u>Birlikte teminat alınması gerekir.</u> <u>Tapu sicil kaydındaki takyidatlar, değer belirleme aşamasında göz önünde bulundurulmamıştır.</u> <u>Tarafımıza 2 adet bağımsız bölüm tapusu ibraz edilmiştir ama yerinde yapılan incelemede ortadaki duvar yıkılarak katta tek bir ofis olarak dizayn edilmiştir.</u> <u>Tapu kayıtlarında mesken nitelikli iken fiiliyatta ofis olarak kullanılmaktadır.</u>	
Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Sorumlu Değerleme Uzmanı (Raporu Onaylayan)
D. Tuğberk ÖZKAYNAK Çevre Mühendisi (SPK lisans no:407714/17.01.2018) 	Celalettin Yavaş Coğrafyacı (SPK Lisans No:402855-17.06.2014) 	Eda ÖZ Kimya Yüksek Mühendisi (SPK lisans no:400494/02.05.2007)   Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. Tepe Prime Plaza E Blok Kat: 9. Kat No: 266 B Blok Kat: 5 No: 58 D: 510 Çankaya - ANKARA Maliye V.D. 008 044 9739

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Tapu sicil kaydındaki takyidatlar, değer belirleme aşamasında göz önünde bulundurulmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- İş bu rapor SPK Mevzuatı dâhilinde hazırlanmamıştır. İpoteğe esas teşkil edemez.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz, rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

7 EKLER FOTOĞRAFLAR

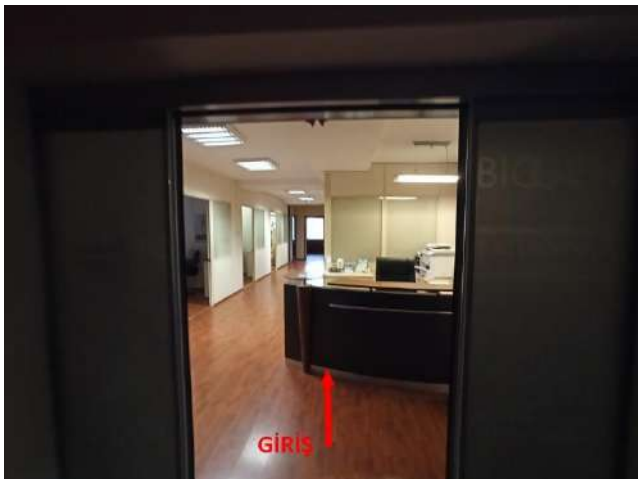
Taşınmaz Dış Cephe



Ana Taşınmaz Girişi ve Taşınmaz Görünümü



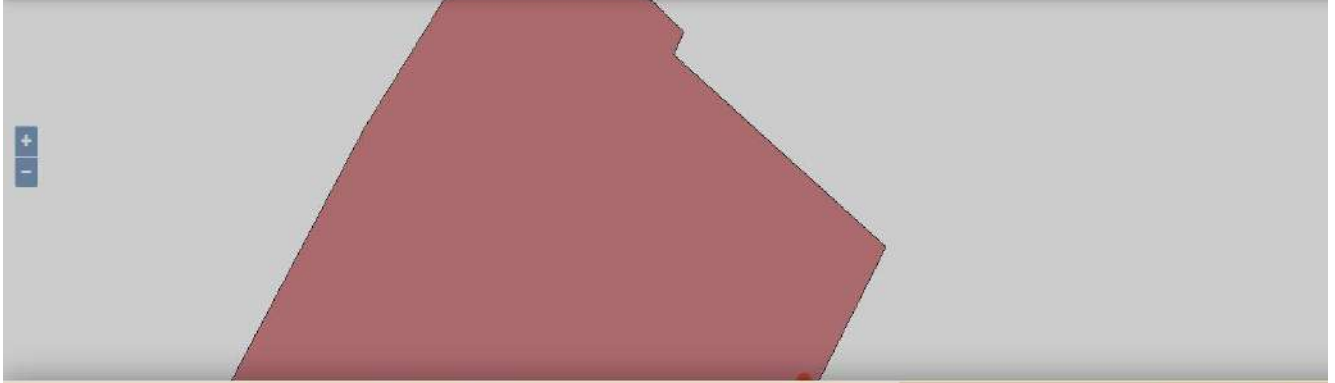
Taşınmaz Girişi ve İç Mekan





ADRES KODU

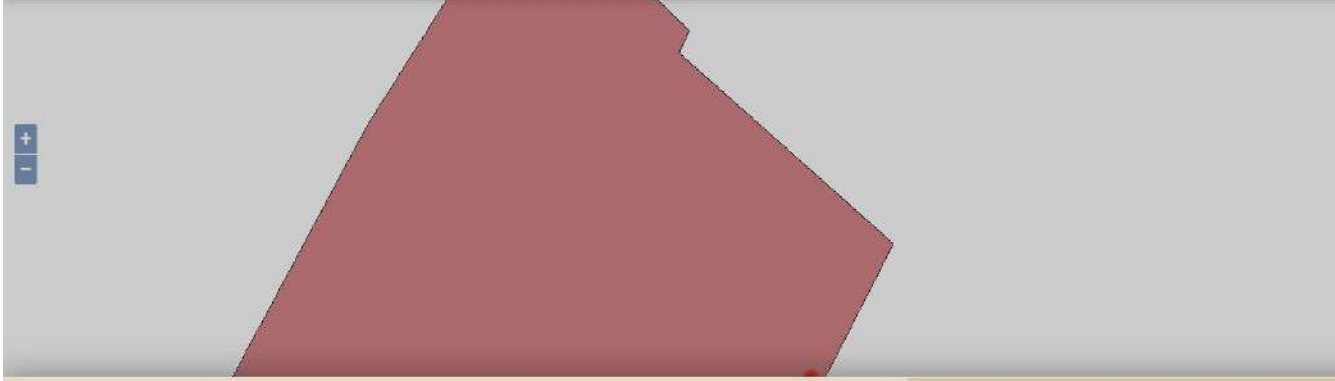
İSTANBUL / ATAŞEHİR / İÇERENKÖY MAHALLESİ / ÇAYIR (Cadde) / 5 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 11



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri			
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip
294752001	1046	198	206	-	Bina Ana Giriş	-	BAY PLAZA	5	2077323166	11	Ofis ve İşyeri	Özel Bi

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2077323166

İSTANBUL / ATAŞEHİR / İÇERENKÖY MAHALLESİ / ÇAYIR (Cadde) / 5 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 12



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri			
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip
294752001	1046	198	206	-	Bina Ana Giriş	-	BAY PLAZA	5	2075823217	12	Ofis ve İşyeri	Özel Bi

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2075823217

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-2-2021-12:35



Kayıd Oluşturan: EDA ÖZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011621058094	20210212-1537-F01671	5809

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1046/198
Taşınmaz Kimlik No:	21865176	AT Yüzölçüm(m2):	2101.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İÇERENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5//11
Cilt/Sayfa No:	83/8197	Arsa Pay/Payda:	30/1200
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGİR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	FOLYESİNDE SARİ İLE BOYALI 359 M2 LİK ALANDA D.S.İ GENEL MÜD LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Kadıköy 3.Bölge(Kapatıldı) - 20-09-1996 00:00 - 6517	-

1 / 2

Beyan	Y.PLANI:20/10/998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
-------	-----------------------------------------------------------	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
49865007	(SN:5582122) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN VE TİC LTD ŞTİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 12-05-2000 4897	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **fj6TmZ91ao5** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-2-2021-12:35



Kayı Oluşturan: EDA ÖZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011621058094	20210212-1537-F01671	5809

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1046/198
Taşınmaz Kimlik No:	21865177	AT Yüzölçüm(m2):	2101.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İÇERENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5//12
Cilt/Sayfa No:	83/8198	Arsa Pay/Payda:	30/1200
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGİR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	FOLYESİNDE SARI İLE BOYALI 359 M2 LİK ALANDA D.S.İ GENEL MÜD LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Kadıköy 3.Bölge(Kapatıldı) - 20-09-1996 00:00 - 6517	-

1 / 2

Beyan	Y.PLANI:20/10/998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
-------	-----------------------------------------------------------	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
49865008	(SN:5582123) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN VE TİC LTD ŞTİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 14-06-2000 4997	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eJ76hjFEw0J kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

TADİLAT YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENSE)		D/1979-5716		İşbu yapıda Türk standardına uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçerli kabulü veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.								
1 Ruhsat vereni kurum	KADIKÖY BELEDİYESİ İNŞAAT İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	2 Ruhsat Tarihi	23.02.2001	3 Ruhsat Numarası	7001-01-13							
4 Ruhsatın verildiği mülk adresi	H=Serbest irade mülkiyeti içeren köy tıfıl yerde 2 bodrum+zem+14 normal katlı projenin zemin kat dükkanlarda ve çatı arası tadilatı.	5 Plot No	206	7 Ada No	1046	8 Parsel no	198					
9 İmar durumu tarihi	16.06.1999	10 İmar durumu numarası	11892	11 İmarın türü	Kaloriferli Doğalgaz							
12 Tapu tesadüf belgesi veren kurum	Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü	13 Tapu tesadüf belgesi tarihi	09.02.2001	14 Tapu tesadüf belgesi numarası	2001/3239-R-187275							
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN								
15 Adı soyadı/ unvanı	Orhan BAYAT ve Hiss.			20 Adı Soyadı/Unvan	Gömeç İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.		21 Kurum sicil numarası	98/26				
17 Bağlı olduğu vergi dairesi	-			22 Bağlı olduğu vergi dairesi	Ziyapaşa		23 Vergi dairesi sicil numarası	4070033285				
18 Adres	Aytar cad. Aytar Apt. No: 20-13 1. Levent-İSTANBUL											
24 Yapının her bir ünitesinin kullanım amaçları	25 Ünite sayısı	27 Yüzölçümü	28 Yıl başına düşen alan	29 Yıl başına düşen hacim	30 Toplam kat sayısı	31 Yapının yüksekliği	32 Brüt inşaat maliyeti	33 Yapının alanı	34 Yapının grubu			
Zemin kat dükkanlarda ve çatı arasında tadilat			2	15	17	45,50	142.762.000	4	B			
Dükkan	2	447										
Daire	28	3628										
Ortak Alanlar		2908										
Toplam	30	6983										
35 İşletim toplam maliyeti (kaynaklar hariç)	996.907.046.000		36 Alınan yıl	2000	37 Yapım arsa değeri	38 Toplam maliyet (arsa dahil)						
39 İşletim oranı	B.A.K.		40 İşletim olduğu maddeler	15 Çm. 181 yalıtımlı duvar elemanı.		41 Yığın yapının oranı				-		
RUHSAT EKİ PROJELER				FENİ MÜSÜLÜN (T.U.S)								
42 İmar projesi	10.11.1999-1999/21881 130252			43 Adı Soyadı	Ali Özkan Toptaş mimar							
44 Statik proje	07.12.1999-1999/21881 130252			45 Adres	Bağdat cad.No:125/2 Maltepe-İSTANBUL							
46 Tesisat projesi	30.07.1999-20880			46 Tarihleri	İst.Büyük Şehir Bel.Bşk.nın 08.09.1997 gün,038220 sayılı t.u.s. belgesi.							
47 Doğru sistem	48 Karar tarihi	47 Harita ölçekli harita			49 Kurum sicil no	11521						
49 Harita ölçekli harita belgesinin eklenmiş yer	-			50 Ölçek ölçüsü	-							
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİP GELİMLER												
51 Gelim tarihi	52 Makbul tarih	53 Makbul No	54 Tutar (TL)	55 Açıklama								
Farklılık tarihi				"İNŞAATIN ÖZEL OLARAK YAPILMASI İÇİN İZİN VERİLMİŞTİR."								
Emarsa tarihi	23.02.2000	116088	104.150.000	"DİĞER TÜZETİM KURULUŞU"								
Geliş				"23 ÜSTÜNCE PARÇEL YÖNÜNDE SAĞLANMIŞTIR."								
				"MABETADIR."								
				"64 adet adacık dikilmeden bahçe düzeni yapılmış ve iskan verilmiştir."								
56 1998/5-27 sayılı ruhsata ekler. 64 adet adacık dikilmeden bahçe düzeni yapılmış ve iskan verilmiştir.												
61 Müşavirlerin Adı Soyadı, Unvanı, Mühür	Aysun GÖKÇEN Teknik Eleman			62 Kontrol eden Adı Soyadı, Unvanı, Mühür	Nazıye MUTLU Yapı Kont.Şefi 29.02.2001 Betül GÜNGÖR İmar İşl.Md.Nv. 28/02.2001					63 Onaylayan Adı Soyadı, Unvanı, Mühür	Sadık S. AYHAN İmar İşleri Müdürü 23	

YENİ YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENSE)

D/79-5216

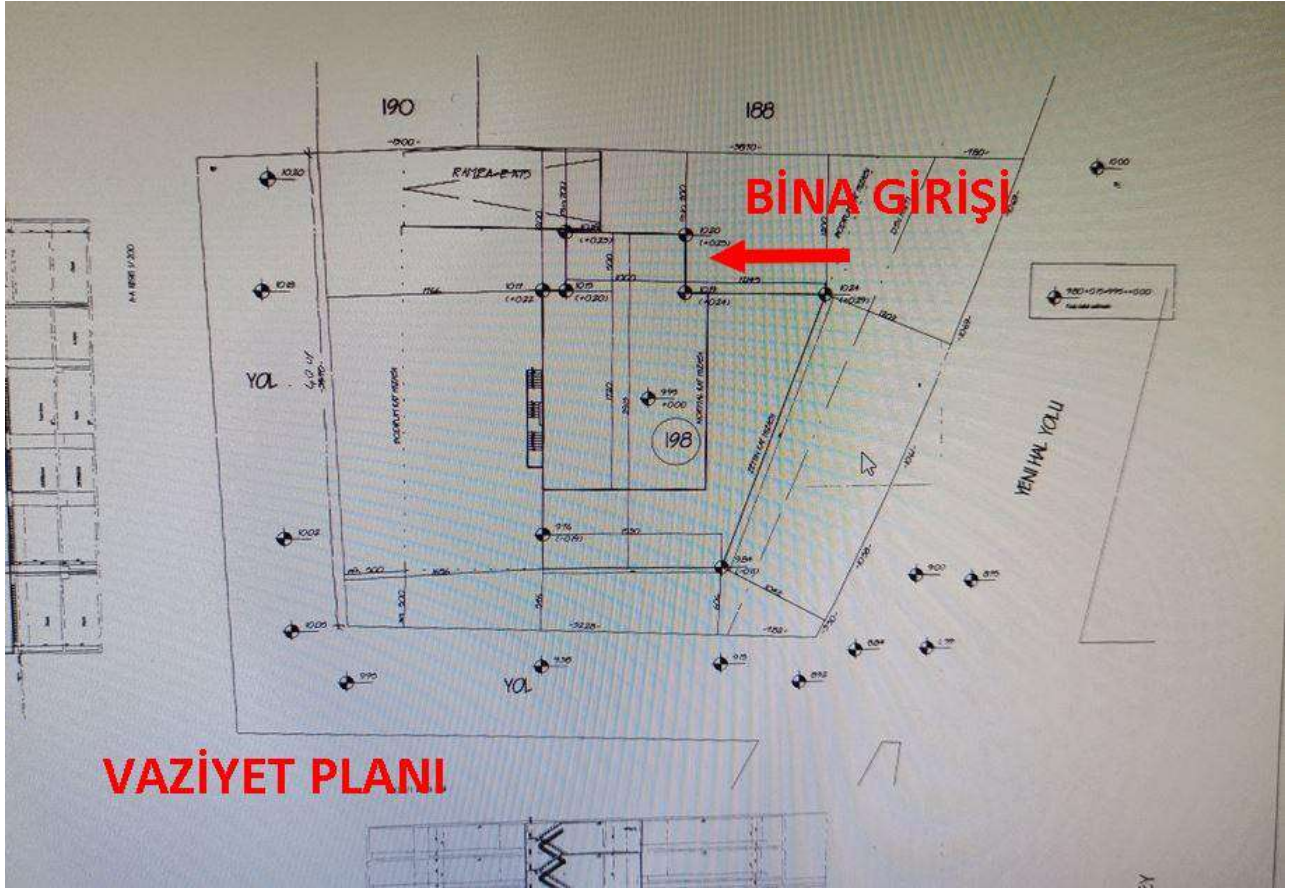
İşbu yapıda Türk standardına uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart gözetilmezse veya istenilen ruhsatın esas teklifi eder.

1. Ruhsat veren kurum KADIKÖY MÜHÜRÜ MARİTELİ MÜDÜRLÜĞÜ	2. Ruhsat Tarihi 03.06.1998	3. Ruhsat Numarası 998-5-27							
4. Ruhsatın veriliş sebebi Yeni yapı	5. Mahalle İçerenköy	6. Pafta No 206	7. Ada No 1046	8. Parsel No 198					
9. İmar durumu tarihi 5.3.1997	10. İmar durumu numarası 97/2496	11. İmar türü Kaloriferli	12. Yalıtım türü Doğalgaz						
13. Tapu teslim belgesi veren kurum Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü	14. Tapu teslim belgesi tarihi 17.4.1998	15. Tapu teslim belgesi numarası 98/3761							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN							
16. Adı Soyadı/ Ünvanı İsmail BAYAT ve Hiss.		20. Adı Soyadı/ Ünvanı Güneş İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.		21. Kurum sicil numarası 98-26					
17. Bağlı olduğu vergi dairesi -	18. Vergi dairesi sicil numarası -	22. Bağlı olduğu vergi dairesi Ziyapaşa	23. Vergi dairesi sicil numarası 4070033285						
19. Adres -		24. Adres Aytar cad. Aytar Apt. No: 20-13 1. Levent-İST.							
25. Yapının her bir elemanının kullanma amaçları	26. Üstelik sayısı	27. Yüzölçümü	28. Yalıtım türü	29. Yalıtım türü	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	32. Birim alan maliyeti	33. Yapının türü	34. Yapının grubu
Dükkan	2	447	2	15	17	45,50	32.266.377.-	4	B
Daire	28	3346							
Ortak Alanlar		2973							
Toplam		30	6766						
35. İnşaatın toplam maliyeti (örnek hariç) 218.314.306.782.-		36. Alın olduğu yıl 1997	37. İnşaatın ana etajı	38. Toplam maliyet (örnek dahil)					
39. Mülklerin sınıfı B.A.K.		40. İhtisabın olduğu ölçüler 15 cm. 151 yalıtımlı duvar elemanı.		41. Yalıtım yapının sınıfı					
RUHSAT EKI PROJELER					FENNİ MÜSÜLÜN (T.U.S.)				
42. Mimar proje 08.01.1998-97/16137		43. Adı Soyadı Ali Özkan Toptaş Mimar			44. Adres Bağdat cad. No: 125/2 Maltepe-İST.				
45. Statik proje 12.01.1998-97/16137		46. Teslimat projeleri 23.10.1997-21630			47. Teslimat tarihi 08.9.1997 gün. 038220 sayılı tuz. belgesi.				
48. Değer tespiti -		49. Alan toplamı 10.893 m ²	47. Her bir elemanın alanı toplamı 10.893 m ²		48. Alanın ölçülmesi için kullanılan dokümanın yer				
RUHSATLA İLGİLİ MUKTELİF GELİRLER									
50. Gelir türü	51. Maltuz tarihi	52. Maltuz No	53. Tutar (TL)	54. Açıklama X Statik İD	55. Özetlik No				
Yalıtım maliyeti				61. VARDIR	62. Özetlik No				
Yalıtım maliyeti	13.4.1998	584401	200.325.700		63. Özetlik No				
Yalıtım maliyeti	13.4.1998	584402	3.918.000.000		64. Özetlik No				
Toplam			4.118.325.700						
56. Her bir elemanın alanı toplamı için kullanılan dokümanın yer									
57. Her bir elemanın alanı toplamı için kullanılan dokümanın yer									
58. Üstelik alanı Adı Soyadı: Üstelik İmar			59. Üstelik alanı Adı Soyadı: Üstelik İmar			60. Üstelik alanı Adı Soyadı: Üstelik İmar			
Naim AKDAYRAK Teknik Eleman 25.1998			Saher TUNÇER Yapı-Katip 25.1998 Fatma ÖZDOĞAN İmar İşleri Müdürü			Sadık K. AKTAN İmar İşleri Müdürü Mühür BÜYÜK Başkan Yardımcısı			

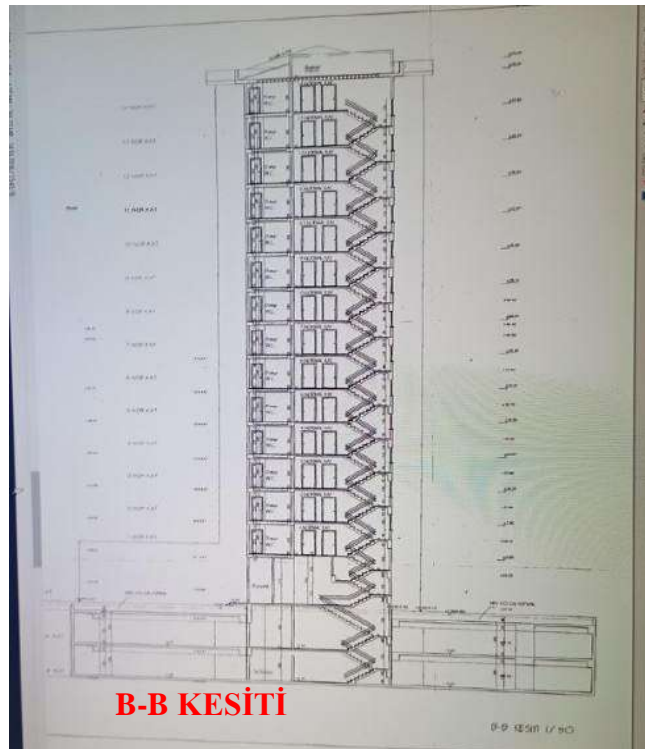
03.06.1998

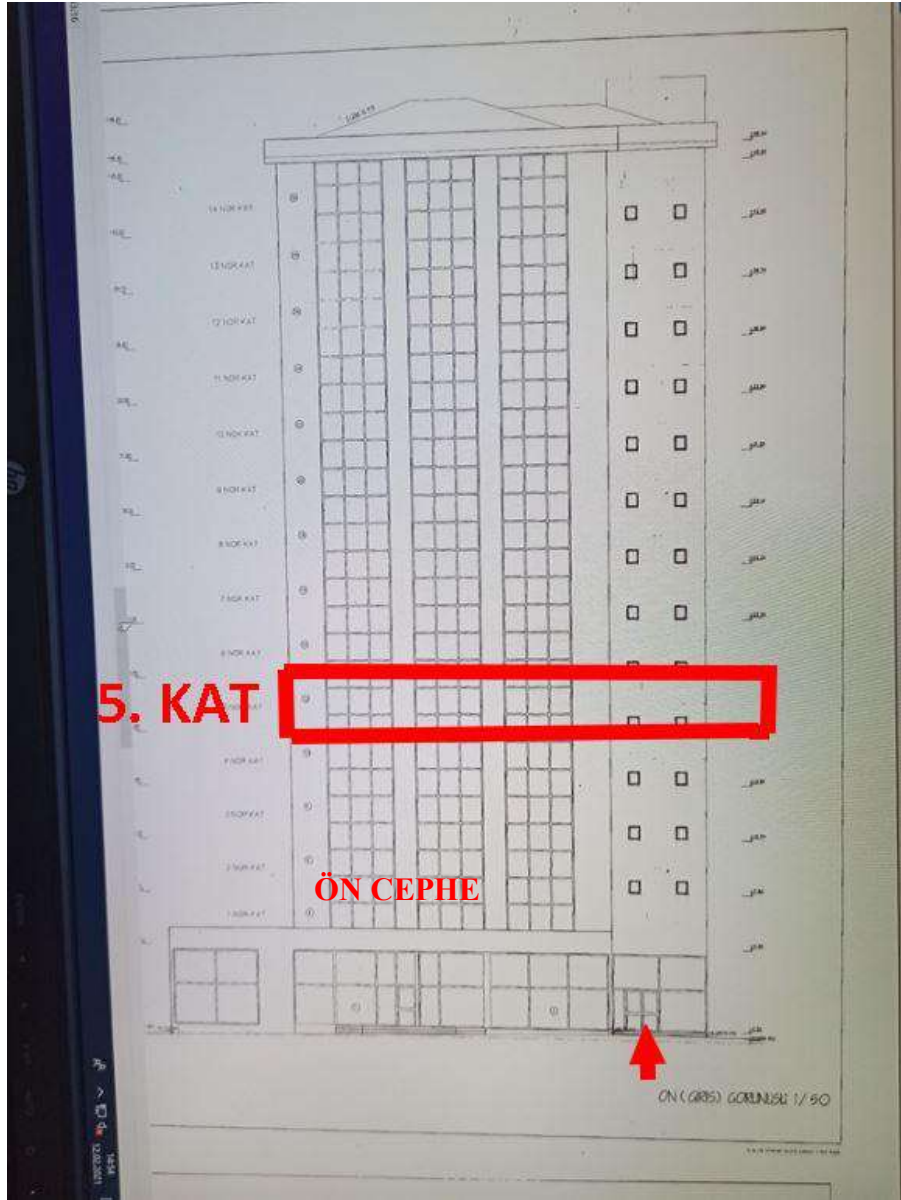
16 | Sayfa

VAZİYET PLANI



KESİTLER

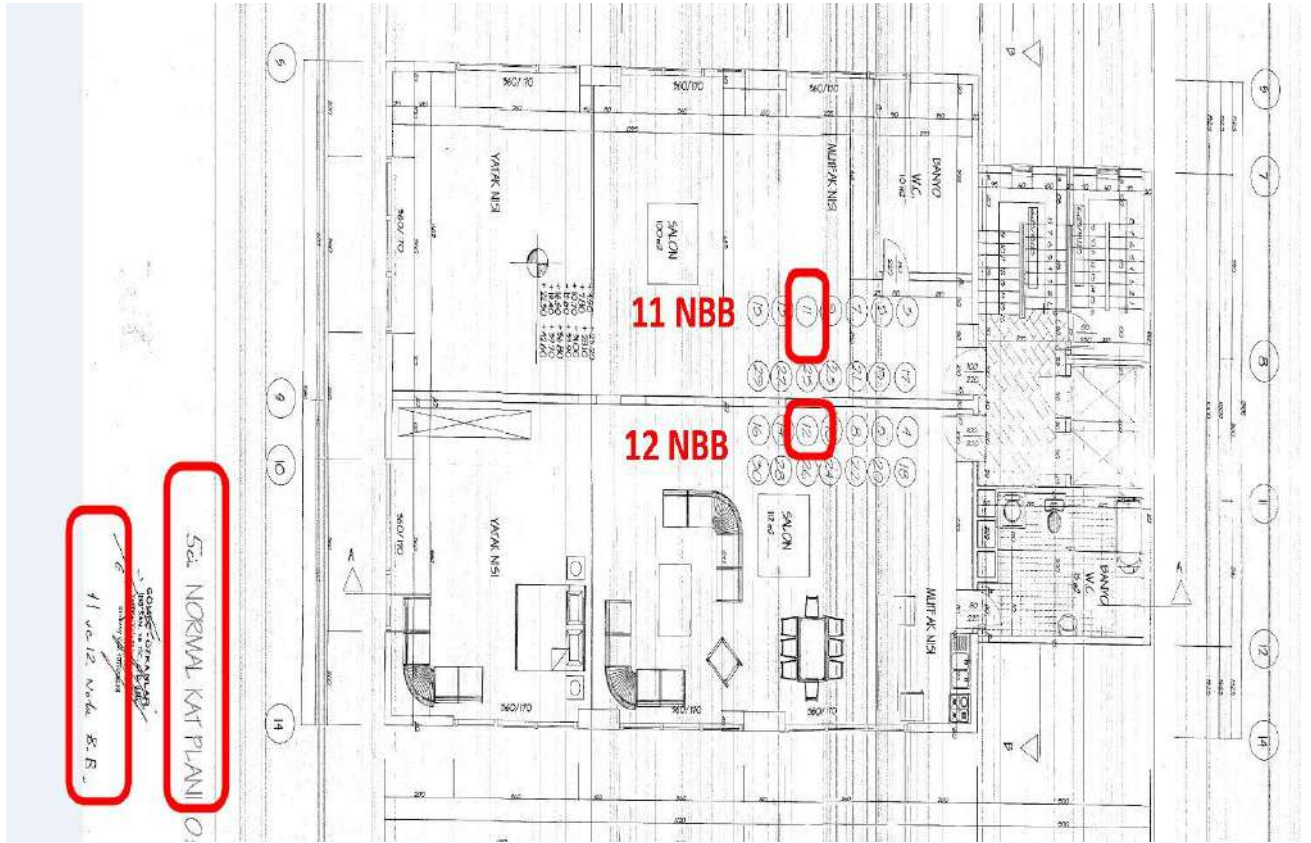


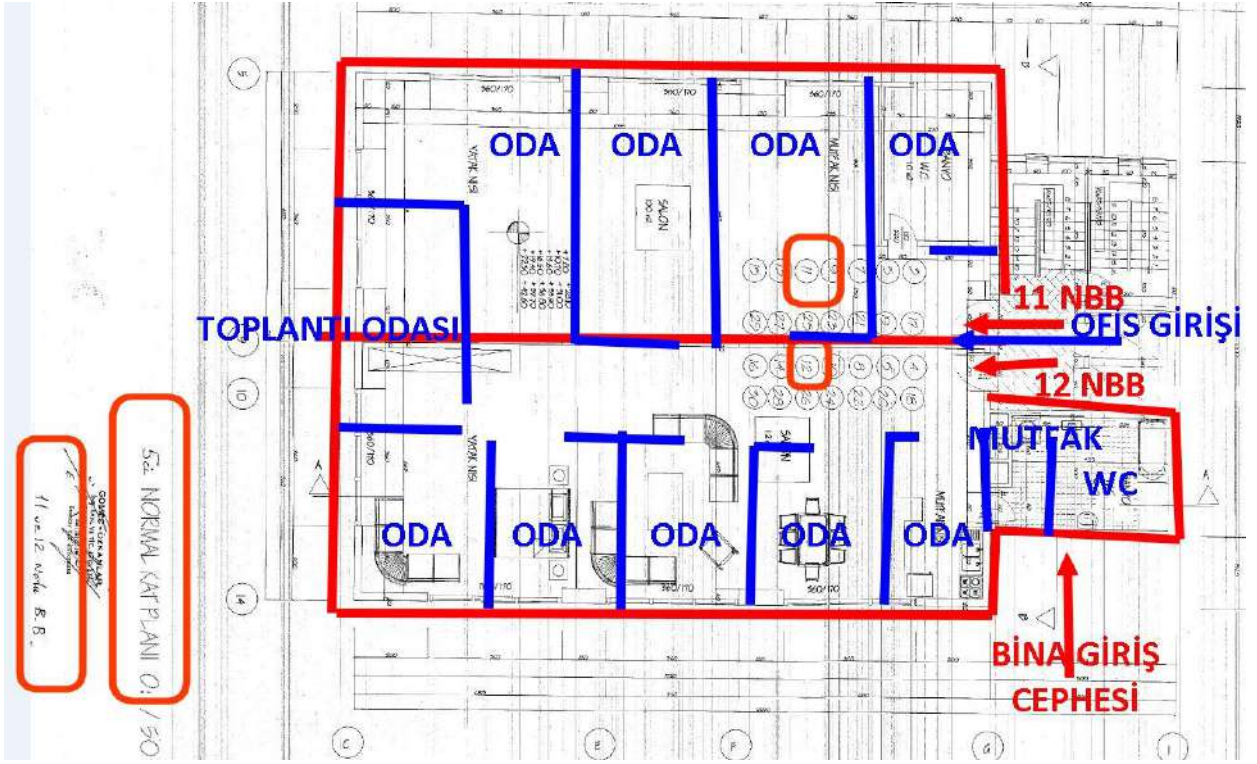


BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

Floer	Kat	Konut	Alan	İsme	Oran	Statü
4. NÖR. KAT	10	KONUT	30/1200	MURAT DAYAT		YOK
5. NÖR. KAT	11	KONUT	30/1200	GÖMEÇ İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	-1/2	YOK
				ÖZKANLAR İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	-1/2	YOK
5. NÖR. KAT	12	KONUT	30/1200	GÖMEÇ İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1/2	YOK
				ÖZKANLAR İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1/2	YOK
6. NÖR. KAT	13	KONUT	30/1200	GÖMEÇ İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1/2	YOK
				ÖZKANLAR İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1/2	YOK
6. NÖR. KAT	14	KONUT	30/1200	GÖMEÇ İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1/2	YOK
				ÖZKANLAR İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1/2	YOK

KAT PLANLARI



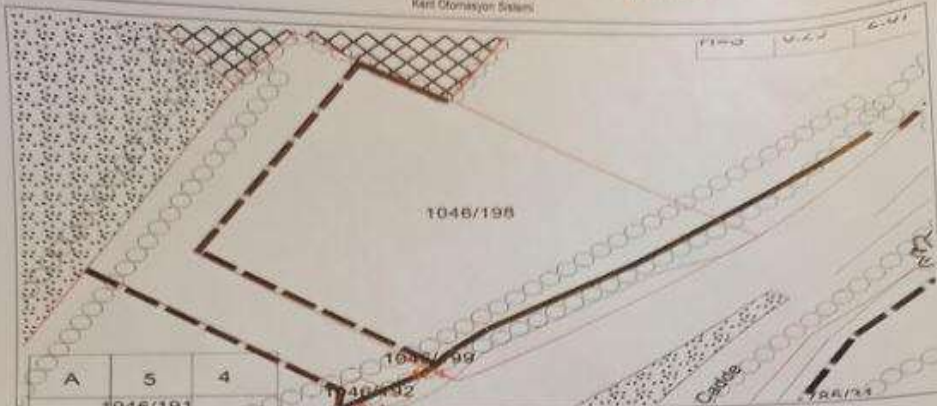


İMAR PLAN ÖRNEĞİ

Yeni_Parsel_Raporu

ATAŞEHİR BELEDİYESİ
MEKAN SORUŞU RAPORU
Kartı Otomasyon Sistemi

netcad



1046/198

1046/191

1046/192

1046/193

1046/194

Caddesi

RA/34

Genel Parsel Bilgileri	
Mahalle Adı	İçerenköy
Pafta Adı	GZ/A03A40
Ada/Parsel	1046/198
Tapu Pafta Adı	206
Parsel Genişliği	YONETMELİK
Parsel Derinliği	YONETMELİK
Parsel Yüzölçümü	2101,27 m ²

Parsel Özel Bilgileri											
Kot Alınacak Yer	Arazi Fonksiyon Adı	Parselin Fonk. Kalan Alanı	İmar Yük.	Taks	Kaks	Ön Bahçe	Yan Bahçe	Arka Bahçe	İnşaat Nizamı	Özel Not	Kat Adedi
Nat	KONUT ALANI	1548,300	H Serbest	0,25	2,07	min,5m	min,4m	min,4m	AYRIK	- 23.Maddeye tabidir - 16.12.2015 tarihinde 1/5000 ölçekli Küçükçekirliçi İçerenköy Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı onanmış olup, İstanbul Bölge İstane Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesinin 17.06.2020 tarih ve 2019/2112 Esas Sayılı Kararı ile 1/5000 ölçekli plan iptal edilmiştir.	0

Sınır Bilgileri										
Plan Adı	Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı	Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı Tarihi	Müdürlük Onay Tarihi	Müdürlük Onay No	İlçe Belediyesi Meclis Kararı	İlçe Belediyesi Kararı Tarihi	İlçe Belediyesi Meclis Kararı No	İBB Onay Tarihi	Büyükşehir Belediyesi Onay Tarihi	Plan Notu
KADIKÖY-KOZYATAĞI-BOSTANCI ARASI HAL EŞDÜZEY KAVŞAĞI KUZAY TOPLAMA YOLU DÜZENLEMESİ VE ON PROJESİ	255	16.05.1997				13.11.1996	159		04.08.1997	Plan Notu İçin Takavuz
HAREM-KARTAL KAVŞAĞI ARASI D-100 KUZAY-GÜNEY YAN YOLLARI VE ÇEVRESİNDE YOL KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ	2087/1318	18.05.2007							26.05.2007	Plan Notu İçin Takavuz
İÇERENKÖY MAHALLESİ İSLAH İMAR REVİZYON İMAR PLANI	278	25.02.1992				16.08.1990	23		13.07.1992	Plan Notu İçin Takavuz

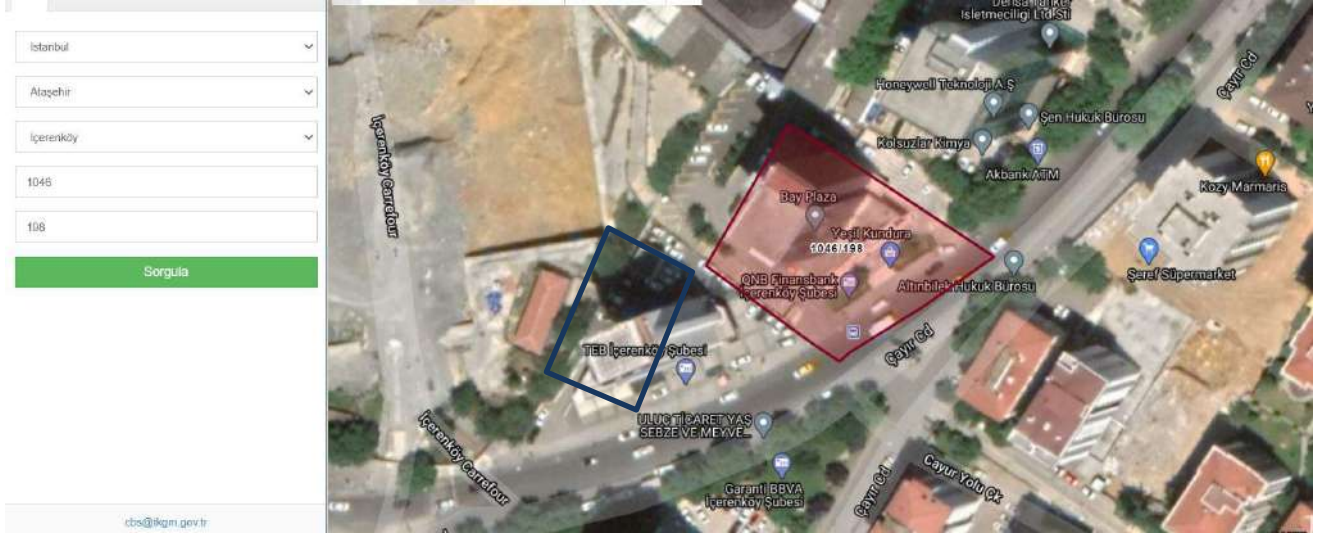
Jeoloji Bilgileri	
Jeoloji	Dosya
(UA) UYGUN ALAN	Jeoloji İçin Takavuz...

Hazırlayan Bilgileri

file:///C:/Users/MUSTAF-1.ALT/AppData/Local/Temp/SM000078.html

1/2

TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL SORGULAMA EKLAN ALINTISI



ENERJİ BELGESİ

1973-5716

ENERJİ BELGESİ

Binanın

Tipi : Olık
İnşaat Yılı : 1998
Kapalı Kullanma Alanı : 4.056,03
Ada, Parsel : 1046/206/198
Adresi : İçerenköy Mah. Halyolu No:5 Ataşehir/İSTANBUL


Bina Sahibinin

Adı Soyadı : Bay Plaza
Adresi : Ataşehir/İSTANBUL

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerektiğinde)

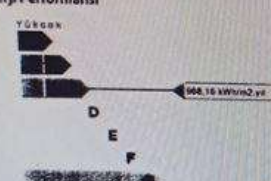
Adı Soyadı :
Adresi :

Binanın Resmi



Enerji Performansı

Yüksek

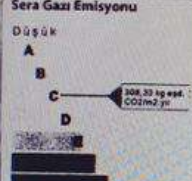


968,16 kWh/m².yıl

D E F

Sera Gazı Emisyonu

Düşük




308,33 kg eq. CO₂/m².yıl

A B C D

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Tablo

				Sınıf
	3.926.866,15	4.233.342,79	968,16	ABCDEF G
Sıtma Sistemi, Isıtma Sistemi	3.697.820,45	3.697.820,45	911,68	ABCDEF G
Sıcak Su Sistemi	3.695,23	3.695,23	0,91	ABCDEF G
Emil, Soğutma Sistemi, Soğ	185.269,79	437.236,69	45,68	ABCDEF G
	0,00	0,00	0,00	
	40.080,69	94.500,42	9,80	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 534CA70313F1
Yarılış Tarihi : 27.04.2017
Son Geçerlilik Tarihi : 28.04.2027

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : FATİH DEMREL
Fonksiyonu : ŞEHİRCİLİK ENERJİ VERİMLİLİĞİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİR MİLLİ
İdare Sicil No : MMD-41-0013